

10. Classi sociali e abitazione in Italia

Marianna Filandri (Università di Milano Bicocca)

La casa rappresenta un elemento centrale nella vita di ciascun individuo. Nelle società moderne l'abitazione non soddisfa solamente necessità primarie, ma concerne anche più complessi bisogni. La casa è infatti da un lato un bene in quanto tale, legato all'esigenza personale di rifugio e sicurezza, ma dall'altro è anche un bene strumentale per le attività di riproduttive e di cura. È inoltre uno degli indicatori più importanti della condizione economica e di status delle famiglie, svolgendo un ruolo fondamentale nella strutturazione delle disuguaglianze sociali. La casa quindi è inestricabilmente legata a numerosi aspetti della vita individuale e sociale ma, nonostante ciò, occupa un ruolo ancora marginale nella riflessione sulle disuguaglianze e sui processi di stratificazione sociale. L'obiettivo del capitolo è fornire una panoramica delle principali caratteristiche abitative del nostro paese con una particolare attenzione proprio alle disuguaglianze sociali¹.

¹ Il quadro verrà fornito a partire dai risultati dei principali studi che si sono occupati del contesto italiano e a partire da alcune analisi descrittive utilizzando i dati dell'Indagine Longitudinale sulle Famiglie Italiane (Ilfi). In questo lavoro si sono utilizzati i dati raccolti dal 1997 al 2005, considerando per ogni famiglia l'informazione più recente disponibile. Il campione è composto da circa 4.800 famiglie.

1. La diffusione della proprietà dell'abitazione e la rigidità del mercato del credito

L'elemento che sicuramente più di ogni altro contraddistingue le condizioni abitative del nostro paese è l'alta percentuale di abitazioni in proprietà con un andamento crescente nel tempo a partire dal secondo dopoguerra. Secondo i dati censuari, nel 1951 le case occupate dai proprietari erano il 40%, nel 1961 il 45,8%, nel 1971 il 50,8%, nel 1981 il 58,9%, nel 1991 il 68% e nel 2001 hanno raggiunto la percentuale del 71%, arrivando nel 2008 fino a circa il 75%. A questo va sommato un 9% di abitazioni occupate prevalentemente a titolo gratuito e in usufrutto; situazioni ricorrenti soprattutto tra le fasce più giovani e più anziane della popolazione. In questo scenario poi il settore degli affitti è quasi esclusivamente di tipo privato: gli affitti sociali riguardano all'incirca una abitazione ogni 20.

Accanto all'elevato tasso di proprietà della casa e al ridotto settore di affitto sociale un'altra caratteristica importante del nostro paese è il mercato del credito piuttosto rigido, soprattutto se consideriamo che l'ammontare modale dei mutui è del 50-60% del valore dell'immobile e la durata è di circa 10-15 anni. Com'è noto, la presenza di un ampio mercato del credito comporta che molte più famiglie possano accedere alla casa di proprietà. Nel nostro paese, nonostante ciò, si è comunque arrivati alla cosiddetta «società dei proprietari di casa (*home-owners society*)», le cui mirabili sorti sono state tanto decantate dall'ex-presidente americano Bush.

A questo scenario hanno contribuito una pluralità di elementi: fattori culturali, caratteristiche contestuali contingenti e politiche pubbliche. La specifica storia di un paese, le culture e lo sviluppo economico giocano, infatti, un ruolo rilevante sulle caratteristiche della situazione abitativa.

È difficile, però, scindere questi elementi, legati da strette interdipendenze. In particolare, è difficile stabilire una relazione di causa e effetto tra politiche pubbliche, e più in generale assetti istituzionali, nonché tra differenze culturali o valoriali che hanno profonde radici storiche. Vale a dire, è difficile capire se gli assetti istituzionali siano modellati su norme comportamentali o viceversa, così come è difficile capire quanto queste siano a loro volta legate alle condizioni economiche. Si tratta quindi di un connubio tra orientamenti delle politiche pubbliche e orientamenti culturali a cui si sono aggiunti altri elementi che hanno favorito l'espandersi della proprietà, tra cui:

- a) il miglioramento delle condizioni economiche e di vita;
- b) la sostanziale immobilità residenziale degli italiani che ha facilitato l'impiego di risorse localizzate delle famiglie (suoli, immobili e reti di solidarietà) per assicurare l'accesso alla proprietà ai propri membri;
- c) il carattere del bene rifugio contro l'inflazione che le abitazioni hanno avuto negli anni Settanta e Ottanta.

Le politiche sociali, in generale, e quelle abitative, in particolare, hanno sbilanciato le preferenze verso la proprietà privata agendo sia sul lato dell'offerta, sia sul lato della domanda. Tali politiche hanno, infatti, incentivato l'acquisizione della casa di proprietà con diversi mezzi. Il primo, attraverso strumenti esplicitamente orientati a questo obiettivo, ha disincentivato gli investimenti nello sviluppo di alloggi destinati all'affitto sociale. Il secondo ha implicato politiche poco efficaci rivolte al settore dell'affitto privato. Il terzo mezzo, se pur non espressamente predeterminato, ha attribuito un ruolo centrale all'ampia tolleranza dell'abusivismo edilizio che ha aperto la strada, almeno fino agli anni Ottanta, ad ampie forme di autocostruzione.

2. Il disagio abitativo

Abbiamo appena visto come nel nostro paese si sia praticamente realizzata la società dei proprietari di casa. Oltre alla diffusione della proprietà, si è assistito a un complessivo miglioramento delle condizioni abitative, come peraltro avvenuto anche negli altri paesi occidentali. Già a partire dagli anni Settanta il numero degli alloggi disponibili ha superato il numero delle famiglie. Si sono innalzati gli *standard*, la dotazione e la qualità degli impianti nelle abitazioni. Alcune famiglie hanno anche consumi abitativi che possono essere definiti opulenti, disponendo di una o più abitazioni per le vacanze o per altri scopi ricreativi, oltre alla casa di residenza.

Proprietà ed affitto sono in media caratterizzate da differenti *standard*. I dati dell'indagine Istat «Reddito e condizioni di vita», relativi al 2006, mettono in luce come la percentuale di nuclei familiari che dichiarano di avere problemi legati all'abitazione è sensibilmente più elevata tra gli affittuari rispetto ai proprietari. Gli affittuari dichiarano di vivere in abitazioni che presentano danneggiamenti alla struttura nel 17,4% dei casi, che presentano problemi di umidità per il 24,2% delle famiglie, che godono di scarsa luminosità il 14,1%; le stesse percentuali scendono rispettivamente al 9,8%, al 16,4% e al 7,6% entro il settore proprietario. Anche l'indice di affollamento (numero di persone per 100 mq) mette in luce livelli significativamente differenti tra chi paga un affitto e tra chi invece è proprietario dell'abitazione in cui vive: è pari a 3,3 nel primo caso e a 2,7 nel secondo.

TAB. 1. *Inadeguatezza delle condizioni abitative e problemi relativi all'ambiente circostante per titolo di godimento dell'abitazione. Italia, circa 2005.*

	Spazio abitativo ridotto	Impianti di riscaldamento inadeguati	Umidità nei muri e pavimenti	Inquinamento nel quartiere	Microcriminal. e vandalismo nel quartiere
Proprietà	9,2	8,7	10,9	16,3	17,4
Propri. familiari	15,2	14,7	13,6	17,4	18,9
Affitto	26,8	23,2	18,7	24,7	29,7
Altro	14,1	14,1	10,9	19,4	15,6
Totale	12,6	11,7	12,4	17,7	19,3

Fonte: elaborazioni su dati Iffi.

TAB. 2. *Numero di locali per titolo di godimento dell'abitazione. Italia, circa 2005.*

	Mono o bilocale	Trilocale	Quadri-locale	Cinque locali o più	Totale
Proprietà	22,2	31,1	23,4	23,3	100
Proprietà familiari	26,2	31,8	21,3	20,8	100
Affitto	42,5	32,3	17,4	7,8	100
Altro	40,6	34,4	10,9	14,1	100
Totale	26,0	31,4	22,0	20,6	100

Fonte: elaborazioni su dati Iffi.

Per quanto riguarda il ricorso ad alloggi impropri ed inadeguati, quali ad esempio *garage* o *roulotte*, si è assistito ad una forte diminuzione nel tempo, anche se si tratta di un fenomeno ancora esistente. Il censimento del 2001 registra che circa una famiglia su mille viveva in un alloggio improprio e l'indagine Istat, pubblicata nel 2008, su «Reddito e condizioni di vita», già citata in precedenza, mette in luce come lo 0,4% dei nuclei familiari italiani viva in abitazioni sprovviste di gabinetto interno, lo 0,7% in abitazioni sprovviste di vasca o doccia e lo 0,6% in abitazioni sprovviste di acqua calda.

Queste percentuali sono poi presumibilmente destinate ad aumentare se si considerano anche i soggetti immigrati, soprattutto entro la parte di immigrazione clandestina. Com'è noto questo fenomeno, per sua natura, è difficilmente rilevabile e soprattutto difficilmente quantificabile. È plausibile aspettarsi però che gli immigrati, specie dai paesi del Sud del mondo e specie se presenti nel nostro paese clandestinamente, si trovino più spesso a fare ricorso ad alloggi impropri ed inadeguati.

Per quanto riguarda i livelli di affollamento, continuano a permanere condizioni di sovraffollamento abitativo², tuttavia anche questo aspetto critico sembra essere, almeno considerando la parte emersa della società (quindi di nuovo non considerando gli immigrati clandestini), in diminuzione. Tale indice era pari a circa il 15% delle famiglie nel 1995 ed è sceso a circa il 10% nel 2004.

² Un'abitazione si considera sovraffollata quando la sua superficie è inferiore a 30, 50, 65, 80, 110 e 125 metri quadrati a fronte di un numero di abitanti pari, rispettivamente, a uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre.

3. Classe sociale e casa

Vedremo ora in questo paragrafo se e come la classe sociale di appartenenza delle famiglie italiane influenzi la probabilità di vivere in proprietà o in affitto e quindi le caratteristiche delle abitazioni di residenza. Partiamo dal primo aspetto. La probabilità di essere proprietario dell'abitazione in cui si vive, oggi come in passato, continua ad essere disomogeneamente distribuita tra le famiglie di diversa appartenenza sociale.

TAB. 3. *Titolo di godimento dell'abitazione attuale per classe sociale di appartenenza della famiglia³. Italia, circa 2005.*

	Proprietà	Proprietà familiari	Affitto	Altro	Totale
Borghesia	71,5	12,3	13,6	2,5	100
Classe media impiegatizia	70,3	11,9	15,7	2,2	100
Piccola borghesia urbana	68,9	15,9	13,5	1,7	100
Piccola borghesia agricola	72,5	15,0	5,0	7,5	100
Classe operaia urbana	62,8	12,2	21,4	3,6	100
Classe operaia agricola	54,9	17,6	21,6	5,9	100
Totale	67,1	13,0	17,1	2,8	100

Fonte: elaborazioni su dati IIfi.

³ La classe sociale di appartenenza della famiglia è stata identificata come la posizione occupazionale del maschio più vecchio percettore di reddito all'interno del nucleo. Nel caso che quest'informazione non fosse disponibile si è considerata la posizione occupazionale della donna con il reddito più alto.

In relazione al primo aspetto, i nostri dati mostrano che le famiglie, proprietarie dell'abitazione, che appartengono alle classi sociali più alte, rispetto a quelle più basse, lamentano in misura decisamente minore disagi abitativi, quali vivere in uno spazio ridotto, possedere impianti di riscaldamento inadeguati e avere problemi di umidità dei muri o dei pavimenti. Per quanto riguarda i problemi legati alle condizioni ambientali e alla sicurezza del contesto nel quale è inserita l'abitazione ciò che sembra discriminare, a differenza del primo aspetto, non è la classe sociale di appartenenza - quindi le risorse di cui gli individui dispongono - ma piuttosto la zona di residenza. In effetti, lamentano situazioni di inquinamento o microcriminalità e vandalismo in misura minore i soggetti che sono impiegati nel settore agricolo e che presumibilmente vivono in un contesto rurale.

TAB. 4. *Inadeguatezza delle condizioni abitative e problemi relativi all'ambiente circostante delle famiglie in proprietà per classe sociale di appartenenza. Italia, circa 2005.*

	Spazio abitativo ridotto	Impianti di riscaldamento inadeguati	Umidità nei muri e pavimenti	Inquinam. nel quartiere	Microcriminal. e vandalismo nel quartiere
Borghesia	7,4	1,5	6,4	16,5	20,4
Classe media impiegatizia	8,9	3,7	6,9	20,8	17,1
Piccola borghesia urbana	9,6	7,0	8,0	13,7	15,3
Piccola borghesia agricola	6,9	17,2	6,9	3,5	10,3
Classe operaia urbana	15,4	9,4	11,8	15,4	16,4
Classe operaia agricola	12,1	17,7	17,7	8,8	14,7
Totale	11,2	6,6	9,0	16,3	16,7

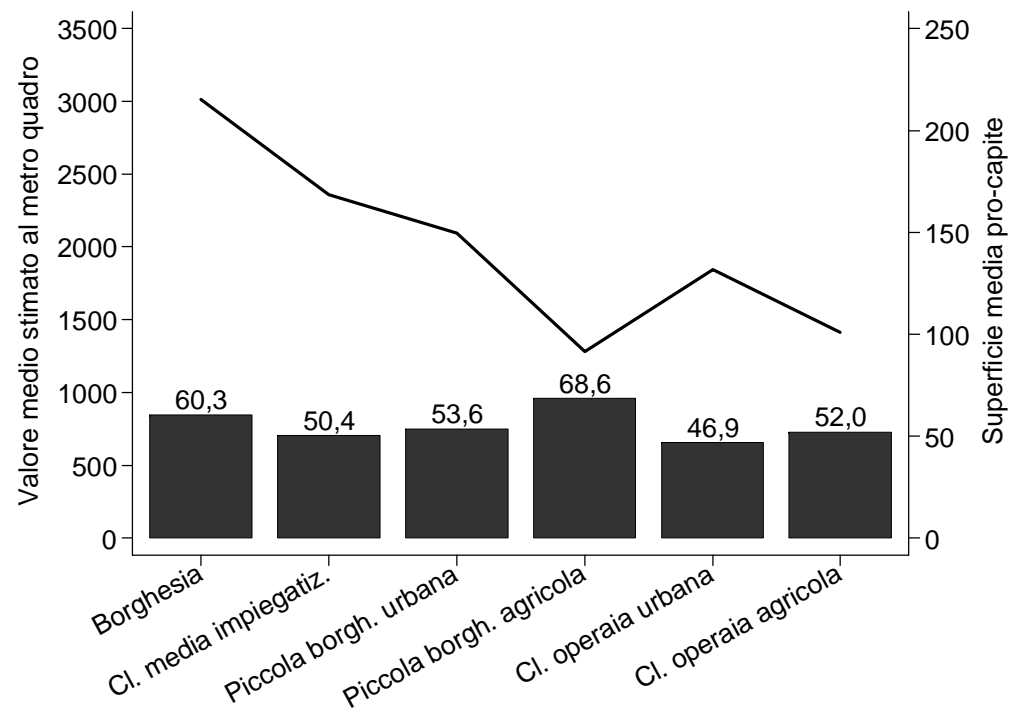
Fonte: elaborazioni su dati Iffi.

Fin'ora abbiamo sostanzialmente considerato la casa come ciò che permette di soddisfare il bisogno abitativo. L'abitazione, tuttavia, può essere concepita da un altro punto vista. In effetti essa non è solo un rifugio, ma è una vera e propria fonte di ricchezza posseduta e/o ereditata. Anzi, per molte famiglie è la principale fonte di ricchezza e in quanto tale contribuisce, spesso in modo rilevante, allo strutturazione e alla riproduzione delle disuguaglianze sociali.

La casa può essere connessa alla dimensione della ricchezza in due modi. Da un punto di vista sincronico, quindi guardando alla condizione attuale degli individui, è essa stessa una ricchezza. Da un punto di vista diacronico, che considereremo nel prossimo paragrafo, quindi guardando alle trasmissioni intergenerazionali, il possesso e le caratteristiche della casa dipendono in modo importante dai trasferimenti di ricchezza (monetaria o immobiliare) da una generazione all'altra. Di questo secondo aspetto ce ne occuperemo nel paragrafo successivo.

Nel primo caso l'abitazione viene vista come ricchezza posseduta dal nucleo familiare che interferisce con le altre forme di disuguaglianza sociale, *in primis* con quelle occupazionali. Da questo punto di vista, la casa non influisce solo sulle condizioni abitative, ma più in generale influisce sulle condizioni di vita della famiglia. Si tratta infatti di un bene dal valore non trascurabile che è in grado di produrre un reddito in natura – vale a dire l'affitto che si dovrebbe pagare per lo stesso immobile se questo fosse di proprietà di altri – che integra i redditi che derivano dal lavoro. Da questo punto di vista, rappresenta quindi una risorsa economica che è potenzialmente in grado di interagire con le risorse derivanti dal mercato del lavoro nella strutturazione delle disuguaglianze sociali.

FIG. 1. *Valore stimato al metro quadro e superficie media procapite in metri quadri dell'abitazione attuale per classe sociale di appartenenza delle famiglie. Italia, circa 2006.*



Fonte: elaborazioni dati Banca d'Italia [Filandri 2009].

4. La riproduzione delle disuguaglianze tra generazioni

Se è vero che la casa rappresenta una ricchezza per chi la possiede, è anche vero che il suo possesso e le sue caratteristiche (valore, tipologia, grado di rispondenza alle esigenze familiari, ecc.) sono influenzate, spesso in modo rilevante, dalle risorse che derivano dalla famiglia di origine. Da questo punto di vista nel bene casa si riproducono le disuguaglianze tra famiglie; in esso si riflettono infatti le differenti capacità di controllo sulle risorse economiche da parte degli ascendenti e con esso si trasmettono tra generazioni. Ora cerchiamo di approfondire proprio il ruolo della famiglia di origine nell'acquisizione dell'abitazione e soprattutto di capire se e quali disparità esistono tra i soggetti provenienti da differenti classi sociali nel contesto italiano.

Il regime di *welfare* tipico del nostro paese è definito familista. Si tratta infatti di un regime nel quale la famiglia, come già detto, gioca un ruolo rilevante sia per l'allocazione delle risorse sia per il soddisfacimento dei bisogni. All'interno di questo quadro non stupisce come la risposta al bisogno abitativo, in quanto area del sistema di *welfare*, sia per lo più demandata alla famiglia, che interviene nelle modalità e nelle caratteristiche delle scelte abitative.

Ciò implica il lasciare ampio spazio alla strutturazione delle disuguaglianze di condizioni abitative in funzione della classe sociale, non solo di appartenenza, ma anche di origine. Dall'altra parte, e in modo del tutto complementare, lo stato, come si è ricordato in precedenza, gioca un ruolo residuale nel diretto soddisfacimento del bisogno abitativo, così come del resto avviene per molti altri bisogni. In questo quadro le politiche abitative hanno un ruolo marginale nell'intervenire sulle disparità intragenerazionali e intergenerazionali, e nel compensare gli effetti dell'ereditarietà della ricchezza in generale e della ricchezza casa in particolare.

In un simile contesto è facilmente intuibile il ruolo dei trasferimenti intergenerazionali nel riprodurre il sistema di disuguaglianze nella distribuzione della ricchezza abitativa. Si accede alla casa in proprietà, infatti, in modo rilevante grazie a risorse messe a disposizione nell'ambito delle relazioni di parentela.

Da questo punto di vista è interessante considerare non solo la già commentata relazione del titolo di godimento dell'abitazione con la classe sociale di appartenenza, ma anche quella con la classe sociale di provenienza. L'importanza del ruolo della famiglia di origine emerge chiaramente, osservando le modalità di acquisizione della casa in proprietà: le donazioni infatti rappresentano per le famiglie di tutte le origini sociali almeno il 40%. Le famiglie che provengono dalla borghesia sono poi quelle che rispetto alle altre classi ricevono più aiuti: circa una ogni due. Il mutuo è maggiormente diffuso tra i figli e le figlie della classe media impiegatizia che sono anche quelli che ricevono meno frequentemente donazioni. Infine la percentuale più bassa di famiglie che ricorrono ai risparmi come modalità di acquisto prevalente sono quelle originarie della borghesia.

TAB. 5. *Modalità prevalente di acquisto dell'abitazione attuale per classe sociale di origine delle famiglie⁴. Italia, circa 2005.*

	Donazioni	Risparmi	Mutuo	Altro	Totale
Borghesia	51,5	21,3	24,9	2,4	100
Classe media impiegatizia	39,1	28,9	28,9	3,1	100
Piccola borghesia urbana	42,8	27,8	22,4	7,0	100
Piccola borghesia agricola	45,4	30,8	13,0	10,8	100
Classe operaia urbana	40,3	29,1	22,9	7,7	100
Classe operaia agricola	44,3	33,7	15,3	6,7	100
Totale	42,6	29,1	21,1	7,2	100

Fonte: elaborazioni su dati Iffi.

⁴ Nella tabella le donazioni si riferiscono sia alle eredità sia ai trasferimenti *inter vivos*.